

## EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött egyrészről

**Budakeszi Város Önkormányzata** (székhely: 2092 Budakeszi, Fő utca 179., statisztikai számjel: 15390022-8411-321-13, adószám: 15730095-2-13, képviseli: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester,) mint Önkormányzat - a továbbiakban: **Önkormányzat**,

másrészről

**Lidl Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaság** (székhely: 1037 Budapest, Rádl árok 6., cégjegyzékszám : 01-06-757718, adószám 21588017-2-44, képviseli: ) mint beruházó - a továbbiakban: **Beruházó**

együttes említésük esetén Felek között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

### I. ELŐZMÉNY

1. A Felek rögzítik, hogy a Beruházó a Budakeszi 2742/1 és 2742/2 helyrajzi számú ingatlanokon (továbbiakban: „Ingatlanok”) beruházást kíván megvalósítani, a megjelölt területen Lidl Élelmiszer áruházat (továbbiakban: „Áruház”) kíván létesíteni, a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező helyszínrajzi, és alaprajzi kialakítással, úgy, hogy az Áruházat a Budakeszi 2742/1 hrsz ingatlanon található kb. 1250 m<sup>2</sup> alapterületű csarnoképület átépítésével, bővítésével kívánja létrehozni. Ehhez szükséges Budakeszi Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási Tervének módosítása. Felek rögzítik, hogy Beruházó az Ingatlanok tulajdonosaival előrehaladott tárgyalásokat folytat az Ingatlanok megvásárlásáról, mely szerint az Ingatlanokat Beruházó akkor kívánja megvásárolni, ha az Áruház létesítéséhez szükséges alábbi hatósági engedélyek rendelkezésre állnak:
  - a.) A 2742/1 hrsz ingatlanon meglévő csarnoképület bruttó 399 m<sup>2</sup> alapterületű épületrésszel történő bővítésére vonatkozó jogerős építési engedély
  - b.) A 2742/1 hrsz ingatlanon meglévő csarnoképület 2. számú melléklet szerinti látványtervek szerinti homlokzati átalakítását engedélyező településképi vagy hatósági engedély
  - c.) Az áruház kiszolgálását biztosító parkolók építésére vonatkozó jogerős útépitési engedély, az 1. számú melléklet szerinti helyszínrajzi kialakítás szerint.
  - d.) A 2742/1 hrsz ingatlanon meglévő csarnoképületre vonatkozóan működési engedély kiadása.

Felek rögzítik, hogy az Áruház megvalósításához szükséges hatósági engedélyeket beruházó saját nevében fogja megkérni az Ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések megkötését követően.

2. A beruházás megvalósításához és a működtetéshez, továbbá a fejlesztés következtében a településre háruló többlet terhek és káros hatások kiküszöböléséhez szükséges az úthálózat és a közművek fejlesztése, körforgalmi csomópont építése buszfordulóval.

3. Jelen szerződés célja, hogy az ingatlanok vonatkozásában a HÉSZ módosításra kerüljön, továbbá, a szerződés II. pontjában meghatározott fejlesztések megvalósításra kerüljenek és rögzítse a Felek jogait és az általuk vállalt kötelezettségeket.

A Beruházó az üzletpolitikájának megfelelő arculatú üzlet létesítésének, tágabb környezetének műszaki, infrastrukturális feltételeit biztosítja. Az úthálózat, járda, parkoló építésével a megközelítés áteresztő képességét növeli.

## II. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

### Beruházó Vállalásai:

1. Az Ingatlanok környezetének Infrastruktúra fejlesztése:
  - 1.1. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat céljai között szerepel az Ingatlanok környezetében a jelen pontban foglalt alábbi infrastruktúra fejlesztések megvalósítása. (továbbiakban: „Infrastruktúra fejlesztések”) A beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy az alább felsorolt Infrastruktúra fejlesztéseket, az Áruház építésével egyidejűleg, legkésőbb az Áruház megnyitásaig saját költségén elvégzi, maximum a jelen szerződés aláírásának időpontjában becsült bruttó 300.000.000-Ft, azaz Háromszázmillió forint összeghatárig, mely összeg tartalmazza az Infrastruktúra fejlesztések összes tervezési és engedélyezési költségét is.
    - a) Körforgalom kiépítése a Domb – Kert – Patak utcák csomópontjában 28 méteres átmérővel, 415 nm területen, a körforgalomhoz kapcsolódó utak kiépítése az alábbiak szerint: Kert utca a Fő utca felé 31 m hosszán, 6 m szélességben, Domb utca 20 m hosszán 5 m szélességben, Kert utca a Szász utca felé 47 m hosszán 6 m szélességben, a jelen megállapodás 3. számú mellékletét képező koncepcióterv szerint.
    - b) Útépítés az Akácfa utcán kb. 1200 nm, Patak utcán 103 m hosszán 6 m szélességben, Kert közben 44,5 m hosszán 5 m szélességben, Szász utcán 194 m hosszán 5 m szélességben, a jelen megállapodás 3. számú mellékletét képező koncepcióterv szerint.
    - c) A patak (HRSZ 2737 és 2738) partján beközelkedő út és parkolók építése az Akácfa utcán – , a jelen megállapodás 3. számú mellékletét képező koncepcióterv szerint.
    - d) A Budaörsi út - Patak utca közötti áteresztő (HRSZ 2745) szerkezeti megerősítés annak érdekében, hogy az áruház folyamatos áruellátása miatt megnövekedő teherforgalom által okozott terhelés (40 t) szerkezeti károkat ne okozzon,
    - e) Járdaépítés a Patak utcán cca. 70 m hosszán cca. 2 m szélességben és az Akácfa utcán cca. 2-3 m szélességben cca. 368 nm területen, a jelen megállapodás 3. számú mellékletét képező koncepcióterv szerint.
    - f) Csapadékvíz csatorna víznyelőkkel az útépitésekhez kapcsolódóan 200 m hosszán, a jelen megállapodás 4. számú mellékletét képező koncepcióterv szerint.
    - g) Buszmegállók kiépítése a Patak utcában 175 nm területen – 5 busz parkoltatására elegendő, a jelen megállapodás 3. számú mellékletét képező koncepcióterv szerint.
    - h) ELMŰ 20 kV-os hálózat bontása, tervezése, földkábeles hálózat kiépítése, a jelen megállapodás 5. számú mellékletét képező terv szerint.
    - i) ELMŰ 0,4 kV-os hálózat bontása, tervezése, földkábeles hálózat kiépítése, a jelen megállapodás 6. számú mellékletét képező terv szerint.
    - j) Közvilágítás kiépítése az érintett szakaszon, a jelen megállapodás 7. számú mellékletét képező terv szerint.
    - k) Vízvezeték: Kert utcai hídtól a Domb utca- Kert utca csomópontig cca 160 m hosszán AC 100 vezeték kiváltása, a jelen megállapodás 8. számú mellékletét képező terv szerint.
    - l) 3 db lakossági vízbekötés létesítése (HRSZ 2746; 2747 1 db tűzcsappal), a jelen megállapodás 8. számú mellékletét képező terv szerint.

m) Szennyvízcsatorna kiváltása átépítése aknákkal (az érintett, átépítésre kerülő útszakaszokon), a jelen megállapodás 9. számú mellékletét képező terv szerint.

1.2. Felek megállapodnak, hogy az 1.1 pontban felsorolt Infrastruktúra fejlesztések engedélyezési, kiviteli terveinek elkészítése, valamint az Infrastruktúra fejlesztések megvalósításához szükséges valamennyi hatósági engedély, közútkezelői hozzájárulás, tulajdonosi hozzájárulás, közmű engedély beszerzése a Beruházó feladata. A Beruházó vállalja, hogy a tervezési, tervegyeztetési, és engedélyezési eljárásokba az Önkormányzatot bevonja, lehetőséget biztosít számára, hogy építési költséget befolyásoló egyeztetéseken az Önkormányzat képviselője személyesen részt vegyen, melyek időpontjáról az Önkormányzatot előzetesen tájékoztatja.

1.2.1 Felek megállapodnak, hogy a Beruházó az Ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések megkötését követően értesítést küld az Önkormányzat felé, melyben tájékoztatja, hogy az Ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződések megkötésre kerültek. A Beruházó vállalja, hogy az értesítést követő 120 napon belül elkészítteti és engedélyezésre benyújtja az útépítésre vonatkozó engedélyezési terveket, a közmű átépítésekre vonatkozó engedélyezési terveket pedig az értesítést követő 180 napon belül nyújtja be. A Beruházó vállalja, hogy az Infrastruktúra fejlesztések megvalósítására vonatkozó hatósági engedélyeket azok kézhezvételét követő 10 napon belül az Önkormányzat részére átadja.

1.2.2 Beruházó vállalja, hogy az Áruház megvalósításához szükséges I/1. a.-d. pontjában foglalt valamennyi hatósági engedély kézhezvételét követően értesítést küld az Önkormányzat felé, melyben tájékoztatja, hogy az Áruház megvalósításra vonatkozó valamennyi hatósági engedély rendelkezésre áll.

1.3. Az Önkormányzat jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal a fenti műszaki tartalom megvalósítása érdekében a szükséges tulajdonosi jogkörbe tartozó döntések meghozatalára, közútkezelői nyilatkozat és minden egyéb, a megállapodásban foglaltak megvalósítását szolgáló nyilatkozat megtételére, kiadására.

1.4. Az Infrastruktúra Fejlesztések szerződés aláírásakor megállapított, becsült értéke bruttó 300.000.000-Ft, azaz bruttó Háromszázmillió forint. Beruházó kijelenti, hogy a szerződésben meghatározott beruházások elvégzésével kapcsolatban a megvalósításhoz nem támaszt igényt vagyoni hozzájárulás nyújtására az Önkormányzat felé a megjelölt összeg erejéig. Felek rögzítik, hogy Beruházó maximum bruttó 300.000.000-Ft, azaz bruttó Háromszázmillió forint értékhatárig köteles az Infrastruktúra Fejlesztések megvalósítására, mely összeg tartalmazza az Infrastruktúra fejlesztések összes tervezési és engedélyezési költségét is. Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha Beruházó által elvégzett kivitelezői pályázatát szerint a Infrastruktúra Fejlesztési beruházás értéke meghaladja a bruttó 300.000.000-Ft, azaz Háromszázmillió forint értékhatárt, abban az esetben Felek a műszaki tartalmat akként csökkentik, hogy a beruházás bruttó 300.000.000-Ft, azaz Háromszázmillió forint összegben elvégezhető legyen. Annak érdekében, hogy a műszaki tartalom változtatása ne járjon a már kiadott hatósági engedélyek módosításával, Felek rögzítik, hogy a Beruházó az Infrastruktúra Fejlesztésekre vonatkozó hatósági engedélyeket szakaszolva fogja megkérni, legalább az 1.1. a.), b.), c.), és d.) pontjaiban foglalt ütemekre bontva a műszaki észszerűség keretein belül. Abban az esetben, ha az Infrastruktúra Fejlesztések összértéke nem éri el a 300.000.000,- Ft-ot azaz háromszázmillió forintot, akkor Beruházó az értékkülönbséget fejlesztési célú pénzeszköz átadás jogcímen az Önkormányzat részére átadja.

Beruházó vállalja, hogy az I.1. pontban foglalt az Áruház megvalósításához szükséges valamennyi hatósági engedély, valamint a II.1. pontban foglalt Infrastruktúra Fejlesztések megvalósításához szükséges valamennyi hatósági engedélyek rendelkezésre állását követően haladéktalanul intézkedik

az Infrastruktúra Fejlesztésekre vonatkozó tender és kiviteli tervek elkészítéséről melyek birtokában az Önkormányzattal egyeztetve haladéktalanul megkezdni a kivitelezői pályáztatást.

A Beruházó vállalja, hogy a tőle elvárható módon mindent megtesz annak érdekében, hogy az I.1. pontban foglalt illetve a II.1. pontban foglalt valamennyi hatósági engedély kézhezvételét követően 120 napon belül az Infrastruktúra Fejlesztésekre vonatkozó kivitelezői szerződést az Önkormányzattal közösen kiválasztott kivitelezővel megkösse. Az Önkormányzat vállalja, hogy a szükséges egyeztetéseket valamint jognyilatkozatokat a Beruházó felé haladéktalanul de legkésőbb 3 munkanapon belül megteszi.

Felek tőlük elvárható módon mindent megtesznek annak érdekében, hogy az Infrastruktúra Fejlesztések 2019. május 31-ig megvalósuljanak.

Az Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy az Infrastruktúra Fejlesztések között szereplő egyes fejlesztések megvalósítására más, külső források bevonásra irányuló pályázatokon részt vegyen és ezeket saját beruházásban megvalósítsa. Az erre vonatkozó pályázatokon való indulási szándékról Beruházót értesíti.

Felek rögzítik, hogy a II. 1. f.) pontban foglalt csapadékcatorna építésére vonatkozóan az Önkormányzat kész tervekkel, illetve jogerős vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik, amely ...-ig érvényes. Az Önkormányzat vállalja, hogy amennyiben a II. 1. f.) pontban foglalt csapadékcatorna megépítését nem tudja megvalósítani addig az időpontig, amíg a Beruházó az építkezést megkezdene, akkor az Önkormányzat a vízjogi engedélyeket Beruházóra engedményezi.

Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az Önkormányzat által végzett közműépítési munka, vagy a vízjogi engedély engedményezésének csúszása vagy elmaradása, a Beruházó kivitelezésében készülő Infrastruktúra Fejlesztési beruházásokat akadályozza, a Beruházó által vállalt határidő arányos csúszása nem róható fel a Beruházó számára.

1.5 Beruházó a kivitelezés lezárását, valamint a műszaki átadást és használatba vételt követően a megvalósult fejlesztéseket könyv szerinti értéken térítésmentesen átadja az Önkormányzat, illetve az illetékes közműszolgáltatók részére, kivéve a II. 2.2.pontban foglalt Parkolósort, melynek átadása tekintetében Felek a II. 2.2 pontban foglaltak szerint kötelesek eljárni.

Ezen felül az Önkormányzatnak rendezett és elektronikusan kereshető és nyomon követhető módon átad minden, az előkészítés, tervezés, kivitelezés és használatba vétel során keletkezett dokumentumot és információt.

1.6 A beruházó vállalja, hogy az Önkormányzatot a terveztetés, kivitelezés folyamatába a megfelelő műszaki megvalósítás érdekében bevonja.

-

1.7. A beruházás lebonyolításához kapcsolódóan az Önkormányzat és a Beruházó az alábbi kapcsolattartó személyeket jelölik meg, akik a projekttel kapcsolatban az egyes szakterületek vonatkozásában döntési, nyilatkozattételi jogkörrel vannak felruházva és az Önkormányzat, valamint a Beruházó nevében érvényes jognyilatkozatokat tehetnek:

Önkormányzat:

Név:

Értesítési cím:

Telefon:

Email cím:

Beruházó:

Név: Beruházó Zentrale Dienste osztálya; Pordán János

Értesítési cím: 1037 Budapest, Rádl árok 6.

Telefon: 1/346 000; 20/7760 016

Email cím: [budapest@lidl.hu](mailto:budapest@lidl.hu); janos.pordan@lidl.hu

1.8. Amennyiben a Beruházó Infrastruktúra Fejlesztéseket legkésőbb az Áruház megnyitásáig nem végzi el, az Önkormányzat a Beruházót póthatáridő tűzésével felhívja a kötelezettségének teljesítésére. A Póthatáridő eredménytelen eltelte esetén az Önkormányzat általa megelőlegezett költségen jogosult a munkákat elvégeztetni és a Beruházóval szemben érvényesíteni. Ezen kötelezettségét a Beruházó ezen megállapodás aláírásával elismeri. A Beruházó kijelenti Az II/1. pontban megjelölt általa el nem végzett műszaki fejlesztések számlával igazolt költségeinek megtérítését – erre irányuló felszólítás és vonatkozó kifizetés igazolását követően – a számla keltétől számított 15 napos határidővel vállalja.

### **Önkormányzat Vállalásai:**

2.1. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanok területére lefolytatja a jogszabályok szerint a településrendezési eljárást 2017. december 15.-ig. Az Önkormányzat vállalja, hogy a szükséges egyeztetést, véleményeztetést a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet szerinti eljárási határidőket figyelembe véve elvégzi. A módosítás az alábbiakat tartalmazza:

- az előkert méretének kialakult állapotnak megfelelő értékre történő csökkentése, annak érdekében, hogy Beruházó a 2742/1 hrsz ingatlanon található épület bővítését a kialakult Kert utcai előkert vonalában tudja elvégezni

- Az Ingatlanokra előírt zöldfelületi mutató 10 %-ra történő csökkentése

A Beruházó jogosult a településrendezési folyamat figyelemmel kísérésére.

2.2 Felek rögzítik, hogy Beruházó az Áruház kiszolgálását biztosító parkolókat részben az Ingatlanok területén belül, részben az Önkormányzat tulajdonát képező az Ingatlanok előtt található 2738 hrsz-ú közterületen kívánja megvalósítani a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező helyszínrajz szerinti kialakítással, úgy, hogy a Budakeszi 2738 hrsz-ú, Önkormányzati tulajdonú ingatlanon tervezett 18 állásos parkolósort az Ingatlanok területéről lehessen megközelíteni. Felek rögzítik, hogy az 1. számú mellékletben jelöltek szerint a Budakeszi 2738 hrsz-ú közterületen Beruházó által megvalósítani kívánt kb. 18 állásos parkolósor, (továbbiakban: „Parkolósor”) megépítése az Önkormányzat tervei között is szerepel. Felek megállapodnak, hogy Beruházó az Áruház megvalósításával egyidejűleg megépíti a Parkolósort, és annak elkészültét követően az Önkormányzat részére bekerülési értéken átadja (továbbiakban: „Átadás-átvétel”). Felek megállapodnak, hogy Beruházó a közterületen található Parkolósor, melynek területe kb. 225 m<sup>2</sup>, a Parkolósor bekerülési értékével megegyező összegű közterületi használati díj fejében az Átadás-átvételt követő 50 évig használhatja. Felek megállapodnak, hogy az Önkormányzat a közterület használati díj teljesítéseként ismeri el a Parkolósor kivitelezési költségét, így felek között sem a Parkolósor kivitelezési költsége, sem a közterület használati díj nem igényel pénzügyi teljesítést.

A Felek a Parkolósor átadása és a közterületi használati díj kapcsán 1-1 számlát állítanak ki, melyen feltüntetik a „pénzügyi teljesítést nem igényel”-feliratot.

### **III. A MEGÁLLAPODÁS HATÁLYBA LÉPÉSE, TELJESÍTÉSI HATÁRIDŐ**

1. A Megállapodás a felek általi egyidejűleg történő aláírás napján lép hatályba, és a II. pontban a Felek által vállalt kötelezettségek teljesítéséig tart.

### **IV. A MEGÁLLAPODÁS MEGSZÚNÉSE**

1. A Felek megállapodnak, hogy a Szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:
  - amennyiben a Szerződés II. pontjában meghatározott kötelezettségek megvalósulnak,
  - amennyiben a Szerződés II. pontjában meghatározott kötelezettségek teljesítése bármely okból megghiúsul,
  - V. pont 4. bekezdésében leírtak esetén.
2. A Felek a megállapodás rendes felmondással történő megszüntetését kizárják.

### **V. FELELŐSSÉGI RENDELKEZÉSEK**

1. Felek a megállapodásban foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény szabályai és az egyéb vonatkozó jogszabályok szerint.
2. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a tevékenységük során betartják és betartatják a munkajogi és egyéb foglalkoztatási szabályokat, valamint a szociális minimumkövetelményeket, amelyek lényeges kötelezettségének minősülnek.
3. A Felek szavatolják, hogy nem fogadnak el, illetve kínálnak vagy adnak jogellenes juttatást egymás munkavállalóinak, azok hozzátartozóinak, vagy rájuk tekintettel másnak.
4. A Felek rögzítik, hogy amennyiben bármelyik Fél megszegi a jelen pontjában írt kötelezettségeket, úgy a másik Fél jogosult felszólítani, hogy megadott határidőn belül hagyjon fel a kötelezettségszegő magatartásával, annak sikertelensége esetén azonnali hatállyal felmondhatja a jelen szerződést.

### **VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

1. A megállapodás rendelkezései érvényesek felek mindenkori jogutódaira is, melyért az érintett fél szavatosságot vállal. Amennyiben a megállapodás egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a megállapodás egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha felek a megállapodást az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
2. A Felek kijelentik, hogy a megállapodás nyilvános.
3. Ha a jelen szerződéssel kapcsolatban bármilyen vita merül fel a Felek között, úgy azt a Felek elsősorban békés úton rendezik. Amennyiben felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren

kívül nem tudnak rendezni, úgy a perértéktől függő hatállyal a Budai Központi Kerületi Bíróság vagy a Budapest környéki Törvényszék kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

4. Felek a megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

5. A megállapodás magyar nyelven, 5 eredeti példányban készült.

6. Szerződő felek a Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Budakeszi, 2017 .....

.....  
**Budakeszi Város Önkormányzata**  
képv: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia  
polgármester

.....  
**LIDL Magyarország Kereskedelmi Bt.**  
képv:

Pénzügyi ellenjegyzés:  
Budakeszi, 2017.

.....  
Cserép Zsolt  
pénzügyi osztályvezető

## Mellékletek:

- 1.sz. Melléklet: Az Áruház tervezett helyszínrajza és alaprajza
- 2.sz. Melléklet: Az Áruház tervezett látványterve
- 3.sz. Melléklet: Konceptióterv az útépitésre vonatkozóan
- 4.sz. Melléklet: Konceptióterv a csapadékvíz elvezetésre vonatkozóan
- 5.sz. Melléklet: ELMŰ 20 kV-os hálózat kiváltás nyomvonalterve
- 6.sz. Melléklet: ELMŰ 0,4 kV-os hálózat kiváltás nyomvonalterve
- 7.sz. Melléklet: Közvilágítás nyomvonalterve
- 8.sz. Melléklet: Vízvezeték kiváltás, bekötések nyomvonalterve
- 9.sz. Melléklet: Szennyvíz kiváltás nyomvonalterve
-